

Arbejder, der er af almen betydning for boligen eller ejendommen, vil den enkelte lejer ikke kunne afvise gennemført. Det vil her dreje sig om foranstaltninger, der går ud på installation af tidssvarende opvarmningsmuligheder, afhjælpning af sundheds- og brandfare og foranstaltninger, der sikrer ejendommens senere forbedring som f.eks. installation af basisinstallationer i form af rørføring eller lignende.

Vil udlejeren ikke godkende lejerens afvisning af gennemførelse af arbejder efter stk. 1, 1. pkt., skal udlejeren meddele lejereren dette senest 6 uger efter afvisningen er kommet frem. Lejeren skal da indbringe sagen for byfornyelsesnævnet senest 6 uger efter udlejerfristens udløb, hvis han ønsker at fastholde afvisningen.

Til § 7

Ordningen vedrørende privat byfornyelse indebærer, at ejer og lejere skal være enige om at igangsætte en modernisering. Det er således afgørende, at ejeren ikke uden lejernes medvirken gennemfører modernisering og dermed en lejeforhøjelse.

Det foreslås derfor, at ejer overfor de lejere, der ikke har accepteret arbejderne gennemførelse, og som ikke ønsker at blive boende efter deres gennemførelse, er forpligtet til – hvis lejerne stiller krav herom – at tilbyde disse lejere en passende erstatningsbolig.

Skønnet over, om en erstatningsbolig er af passende kvalitet og udstyr, må i vidt omfang bero på lokale forhold.

Lejligheden anses for at have en passende størrelse, når den har mindst samme værelsesantal som lejerens hidtidige lejlighed.

Ved nettoboligudgift forstås den pligtige leje med fradrag af eventuel individuel boligstøtte.

Til den permanente erstatningsbolig vil der, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, kunne oppebæres individuel boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige regler. Derimod vil der ikke kunne oppebæres den særlige byfornyelsesboligsikring efter reglerne i boligstøttelovens kap. 5.

Det foreslås i stk. 3, at såfremt tilbudet om erstatningsbolig ikke indeholder oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse samt oplysning om fristen for at gøre indsigelse, suspenderes fristen på 6 uger i § 12, stk. 2. Fristen begynder således først at løbe fra det tidspunkt, udlejers oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse og oplysning om klagefristen er kommet frem til lejeren.

Til § 8

Såfremt ejeren ikke kan tilvejebringe det fornødne

antal erstatningsboliger, kan kommunalbestyrelsen efter ejerens anmodning overtage dennes forpligtelse efter forslaget § 7 til at anvise en erstatningsbolig.

Til § 9

Bestemmelsen omfatter de lejere, som ønsker at blive boende i ejendommen efter arbejderne gennemførelse.

Såfremt det arbejde, der skal gennemføres i ejendommen, er så omfattende, at boligen vil være ubeboelig, mens arbejdet foregår, vil lejerne ikke kunne opsiges efter reglerne i lejelovens kapitel XIII.

Lejeren har således en kontraktmæssig ret til at komme tilbage til beboelseslejemålet efter arbejderne gennemførelse.

I den midlertidige fraflytningsperiode vil der, såfremt betingelserne herfor er opfyldt, kunne oppebæres individuel boligstøtte efter boligstøttelovens almindelige regler. Derimod vil der ikke kunne oppebæres boligstøtte efter de særlige byfornyelsesboligsikringsregler i boligstøttelovens kap. 5.

Det vil i det vejledningsmateriale, som påtænkes udarbejdet, jf. bemærkningerne til § 3, fremgå, at lejeren som led i aftalen om arbejderne gennemførelse vil kunne stille krav til udlejer om en midlertidig erstatningsbolig.

Til § 10

Bestemmelsen indeholder en bemyndigelse til boligministeren, hvorefter der kan fastsættes nærmere regler for lovforslagets gennemførelse. Det påtænkes at fastsætte regler om beregning og fordeling på de enkelte lejemål af lejeforhøjelser som følge af de gennemførte arbejder og regler om arbejder, som lejeren ikke kan modsætte sig gennemført. Ligeledes vil der kunne fastsættes klagefrister ved klage over manglende overholdelse af de i medfør af § 10, stk. 1, fastsatte bestemmelser. Endvidere påtænkes fastsatte regler om tilbudet om en erstatningsbolig samt om lejerens henhv. beboerrepræsentanternes adgang til at orientere sig om ejerens regnskab for de afsluttede forbedringsarbejder.

Til § 11

Det foreslås, at hvis aftalen mellem ejeren og lejerne er eller bliver ugyldig eller ophæves, vil lejeforhøjelsen efter ombygningen skulle ske efter lejelovgivningens almindelige regler. Det vil sige, at udlejer vil kunne kræve lejeforhøjelse for gennemførte forbedringer af det lejede inden for grænsen for det lejedes værdi, men der vil ikke kunne kræves lejeforhøjelse for vedligeholdelsesarbejder.